

Bostadsrättsföreningen

Ormlången 1

Org.nr: 769629-0456

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormlången 1, organisationsnummer 769629-0456, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-06.

Ekonomisk plan registrerades år 2018-05-14.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-07.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Johan Björklund
Ledamot	Filippa Nilsson Kallhed
Ledamot	Sofia Förster
Suppleant	Gustav Johansson Strand
Suppleant	Tim Lindholm

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Axel Olsson och Birgitta Drangner

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-09-19.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om fyllnadsval ordinarie ledamot..

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning, jouravtal
Städservice
Bredband

Leverantör

allabrf.se
Fastighetsägarna
Fastighetsägarna
Bahnhof

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ormlången 1

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1944

Totalyta (m²):

1 246

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	9
3 rok	7
4 rok	1
Summa	19

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	2
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter:

21

Fastighetsfakta:

Fastigheten Brf Ormlången 1 förvärvades 2018 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten byggdes 1944 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 246 kvm varav 1 246 kvm utgör bostadsyta.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Gemensamma utrymmen: tvättstuga, torkrum, cykelförråd, källarförråd, styrelserum/gästlägenhet.

Lokaler:

- Rum, 24 kvm - används av styrelsen

- Förråd 4 kvm

- Förråd 7 kvm

- Förråd 3 kvm

- Förråd 3 kvm

Förråden kan hyras ut till boende i huset.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2035.

Underhållsplanen upprättades under 2021 för att överskåda föreningens framtida underhåll och att kunna planera för en fortsatt stabil förening med en välskött fastighet.

Underhållsplanen följs upp årligen och föreningens underhåll får prioriteras utifrån behov och föreningens ekonomi.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Injustering värmesystem	2025	
Installation av radiatortermostater	2025	
Byte av radiatorventiler	2024	
Beskärning av körsbärsträd	2023	Slutförd och godkänd 2023
Reparation av torktumlare	2023	Slutförd och godkänd 2023
Reparation av rör/fjärrvärme	2023	Slutförd och godkänd 2023
Installation av bredbandsgruppavtal	2023	Slutförd och godkänd 2023
Uppgradering av elstigar	2022/2023	Slutförd och godkänd 2023
OVK och ventilationsrengöring	2022/2023	Slutförd och godkänd 2023
Fasadrenovering	2021	Nedknackning, putsning och målning av fasad
Sotning/kontroll av eldstäder	2021	
Spolning av avlopp	2021	
Stambyte av tre badrum	2021	Partiella stambyten
Fönsterrenovering	2021	
Nya ledstänger vid trappor	2019	
Nya sopförvaringskärl	2019	
Fuktskada i lägenhet	2019/2020	
Energideklaration	2019	
Beskärning av stora lönnträd	2019	
Byte av avloppsrör	2018	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga radiatorventiler i fastigheten bytts i ett arbete med att förbättra värmekomforten och komma till rätta med trasiga radiatorer.

Två städdagar har hållits och en rensning i cykelrummet. I cykelrummet har även mer yta tillgängliggjorts för bättre möjlighet för cykelparkering.

I slutet av året identifierades fel på ett avloppsrör och arbete har påbörjats med att åtgärda detta.

Hyror höjdes endast med 3% efter möte i Hyresnämnden.

Ekonomi

Styrelsen jobbar aktivt med ekonomin för att säkerställa en effektiv och bra förvaltning av fastigheten. I ett led med att säkerställa att föreningen prioriterar rätt åtgärders i underhållsplanen kommer teknisk förvaltning upphandlas för att få tillgång till expertis och stöd i ett aktivt förvaltningsarbete av fastigheten.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 3% från och med 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut avser styrelsen höja hyrorna med 3% från och med 2024-04-01.

Styrelsen avser med att minst indexhöja avgiften årligen framgent.

Medlemsinformation

30 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelse skett.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 380	1 147	1 092	1 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 465	- 403	- 693	- 4 368
Soliditet ¹ , %	70	70	70	70
Räntekänslighet	12.4	15.0	16	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	78	77	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	953	795	754	754
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 827	11 952	12 078	12 203
Skuldsättning / kvm totalyta	10 650	10 763	10 876	10 989
Sparande / kvm	10	60	-173	
Energikostnad / kvm	295	291	248	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 785 000	13 662	119 529	- 7 204 740	- 402 714	32 310 737
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			335 200	-335 200		0
Balanseras i ny räkning				- 402 714	402 714	0
Årets resultat					- 464 969	- 464 969
Belopp vid årets utgång	39 785 000	13 662	454 729	- 7 942 654	- 464 969	31 845 768

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 942 654
Årets resultat	- 464 969
Totalt	- 8 407 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 8 407 623
Totalt	- 8 407 623

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag underhållskostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 380 053	1 147 119
Övriga rörelseintäkter		0	2 329
Summa rörelseintäkter		1 380 053	1 149 448
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-835 652	-697 544
Administration och förvaltning	4	-100 581	-65 926
Personalkostnader	5	-36 797	48 448
Avskrivningar		-477 921	-477 921
Summa rörelsekostnader		-1 450 951	-1 192 943
RÖRELSERESULTAT		-70 898	-43 495
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 212	3 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 283	-362 838
Summa finansiella poster		-394 071	-359 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-464 969	-402 714
RESULTAT FÖRE SKATT		-464 969	-402 714
ÅRETS RESULTAT		-464 969	-402 714

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	44 685 590	45 163 511
Summa materiella anläggningstillgångar		44 685 590	45 163 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 685 590	45 163 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 964	431 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 396	17 301
Kundfordringar		272 117	250 209
Summa kortfristiga fordringar		358 477	699 035
Kassa och bank			
Kassa och bank		610 420	384 440
Summa kassa och bank		610 420	384 440
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		968 897	1 083 475
SUMMA TILLGÅNGAR		45 654 487	46 246 986

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 798 662	39 798 662
Fond för yttre underhåll		454 729	119 529
Summa bundet eget kapital		40 253 391	39 918 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 942 654	-7 204 740
Årets resultat		-464 969	-402 714
Summa fritt eget kapital		-8 407 623	-7 607 454
SUMMA EGET KAPITAL		31 845 768	32 310 737
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	13 410 450
Summa långfristiga skulder		0	13 410 450
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	13 410 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 269 650	0
Leverantörsskulder		35 793	33 623
Skatteskulder		72 459	70 128
Övriga skulder		25 809	25 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 008	396 239
Summa kortfristiga skulder		13 808 719	525 799
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 808 719	525 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 654 487	46 246 986

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-70 898	-43 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		477 921	477 921
Summa		407 023	434 426
Erhållen ränta		18 212	3 619
Erlagd ränta		-412 283	-362 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 952	75 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		340 558	-210 753
Ökning av rörelseskulder		13 269	252 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		366 779	116 563
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring låneskuld		-140 800	-140 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 800	-140 800
Årets kassaflöde		225 979	-24 237
Likvida medel vid årets början		384 441	408 678
Likvida medel vid årets slut		610 420	384 441

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
-----------	-----

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 069 712	891 742
Hysesintäkter		
Bostäder	178 357	170 511
Lokaler	0	0
Garage och p-platser	40 377	36 162
Bredband	49 922	16 752
Övriga hyresintäkter	30 481	24 138
	299 137	247 563
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 046	7 614
Gästlägenhet	0	200
Övriga intäkter	3 158	0
	11 204	7 814
Totalt nettoomsättning	1 380 053	1 147 119

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	25 792	23 565
Uppvärmning	254 907	259 565
Vatten och avlopp	86 550	79 853
Sophämtning	23 460	20 891
	390 709	383 874
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	11 875
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	12 132	24 637
Fastighetsstäd	30 336	29 337
Trädgårdsskötsel	2 077	6 250
Övriga köpta tjänster	2 170	0
	46 715	60 224
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	52 076	17 384
Övriga driftkostnader		
Försäkring	21 924	12 070
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 660	35 799
Tomträttsavgälder	80 450	90 600
	139 034	138 469
Reparationer		
Reparationer	42 998	85 718
Underhåll		
Underhåll	164 120	0
Totalt operativ drift och underhåll	835 652	697 544

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	42 511
Extra ekonomisk förvaltning	12 914	14 886
	49 164	57 397
Revision		
Revisionsarvode	22 225	0
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	6 420	5 235
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	935
Konsultarvode	6 338	0
Bankkostnader	5 334	450
Övriga kostnader	11 100	1 909
	22 771	3 294
Totalt administration och förvaltning	100 581	65 926

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	28 000	-33 777
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	8 797	-14 671
Totalt personalkostnader	36 797	-48 448
Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000
Summa:	17 300 000	17 300 000
Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	47 792 075	47 792 075
Utgående anskaffningsvärden	47 792 075	47 792 075
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 628 564	- 2 150 644
Årets avskrivningar	- 477 921	- 477 921
Utgående avskrivningar	-3 106 485	-2 628 565
Utgående redovisat värde	44 685 590	45 163 510
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 043 000	15 043 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
	39 843 000	39 843 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 542	2025-06-28	0,96 %	2 770 950	2 800 350
SEB 550	2025-12-28	3,64 %	5 578 350	5 637 550
SEB 542	2025-12-28	3,64 %	4 920 350	4 972 550
Summa skulder till kreditinstitut			13 269 650	13 410 450
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 269 650	0
			0	13 410 450

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Översyn endast av radiator som är i behov av akut åtgärd.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Björklund

Filippa Nilsson Kallhed

Sofia Förster

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor
David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:03

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 07.05.2025 09:08

DOCUMENT ID:

r1OkPYdxxe

ENVELOPE ID:

rkewyvYdxex-r1OkPYdxxe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ormlången 1.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karin Sofia Förster sofia_forster@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 10:21 07.05.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/22) IP: 193.183.253.70
JOHAN GABRIEL CHRISTIAN BJÖRKLUND johan@whero.net	 Signed Authenticated	07.05.2025 15:29 07.05.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/13) IP: 155.4.6.83
Filippa I M Nilsson Kallhed filippanilssonkallhed@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 10:02 08.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/23) IP: 176.10.136.249
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	08.05.2025 10:03 08.05.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 78.72.120.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed